

उत्तराखण्ड शासन
आवास अनुभाग-2
संख्या-३०५/V-2.2018-66(आ०)/2017
देहरादून : दिनांक १६ मार्च, 2018
कार्यालय ज्ञाप

उत्तराखण्ड राज्य में निवास करने योग्य सुरक्षित तथा स्थायी आवास एवं उनकी आवश्यकताओं की पूर्ति के साथ विभिन्न आर्थिक, स्वास्थ्य, शिक्षा तथा सामाजिक सुविधाओं की सम्भावनाओं को विकसित करने के साथ नियोजित विकास, अवस्थापना सुविधाओं के प्रावधान तथा न्याय संगत भूमि अर्जन, भू-उपयोग को व्यवहारिक कर विधिक संरचना को युक्तिसंगत करने एवं प्रधानमंत्री आवास योजना से कामगार समाज के प्रत्येक वर्ग हेतु आवासों को किफायती बनाने के उद्देश्य की पूर्ति हेतु शासन के कार्यालय ज्ञाप संख्या-1058/V-2-2017-66(आ०)/2017 दिनांक 15.09.2017 द्वारा उत्तराखण्ड आवास नीति, 2017 प्रख्यापित की गयी है। उक्त के दृष्टि गत निम्नानुसार उत्तराखण्ड आवास नीति नियमावली 2018, प्रख्यापन किये जाने के श्री राज्यपाल सहर्ष स्वीकृति प्रदान करते हैं:-

भाग-एक

1. संक्षिप्त शीर्षक व प्रारम्भ:

- 1.1. यह नियमावली उत्तराखण्ड आवास नीति नियमावली, 2017 कही जायेगी।
- 1.2. इस नियमावली का विस्तार सम्पूर्ण उत्तराखण्ड राज्य मे होगा।
- 1.3. यह नियमावली तत्काल प्रभाव से प्रवृत्त होगी।

भाग-दो

राज्य सरकार के कृत्य

राज्य सरकार निम्नलिखित कार्यों का निष्पादन करेगी:

1. राज्य सरकार द्वारा राज्य सरकार के अधीन विभिन्न क्षेत्रों/विभागों मे अप्रायोजित भूमि को किफायती आवासों, सामुदायिक सुविधाओं यथा पार्क, खेल मैदान विकसित किये जाने हेतु उत्तराखण्ड आवास व नगर विकास प्राधिकरण के माध्यम से जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण को यथासम्भव निशुल्क उपलब्ध करायी जायेगी। जिससे अधिकाधिक भू-बैंक सृजित कर जनहित योजनाओं का क्रियान्वयन किया जा सके।

2. राज्य सरकार, ऐसी किफायती आवासीय योजनाओं, जो विकास प्राधिकरणों, नगर निकायों अथवा अन्य सरकारी संस्थानों के माध्यम से विकसित की जा रही हों, को वित्तीय संस्थानों से आसानी से ऋण प्राप्त किये जाने के प्रायोजन हेतु यथासम्भव प्रकरण दर प्रकरण (case by case) आधार पर राज्य सरकार की गारण्टी उपलब्ध करायेगी।
3. राज्य सरकार समय-समय पर उत्तराखण्ड आवास नीति के प्रावधानों की समीक्षा करेगी तथा आवश्यकतानुसार व्यापक जनहित में नीति के प्रावधानों में उचित संशोधन करेगी।
4. राज्य सरकार समय-समय पर उत्तराखण्ड आवास नीति के क्रियान्वयन की समीक्षा करेगी तथा नीति के सफल धरातलीय क्रियान्वयन हेतु दिशानिर्देश जारी करेगी।

भाग-तीन

उत्तराखण्ड आवास नीति का क्रियान्वयन हेतु दिशानिर्देश

1. पात्रता शर्तें—

- 1.1 आवास नीति में निजी निर्माणकर्ता द्वारा प्रतिभाग किये जाने हेतु पात्रताः कोई भी निजी निर्माणकर्ता जो निम्नलिखित शर्तों को पूर्ण करता हो आवास नीति में भागीदारी हेतु आवेदन कर सकता है।
 - 1.1.1 निजी निर्माणकर्ता आवास नीति के अन्तर्गत आवास निर्माण किये जाने हेतु प्रस्तावित भूमि का भूमि स्वामी होना आवश्यक है।

अथवा

निजी निर्माणकर्ता का स्वयं भूमि स्वामी न होने की स्थिति में वास्तविक भूमि स्वामी/भूमि स्वामियों के साथ भूमि को विकसित किये जाने हेतु पंजीकृत अनुबन्ध/पॉवर ऑफ अटार्नी जो भी विधिनुरूप मान्य हो का होना आवश्यक है।

- 1.1.2 निजी निर्माणकर्ता का स्वयं अथवा Joint venture अथवा Partnership आदि के रूप में आवास निर्माण कार्यों में न्यूनतम तीन वर्ष का अनुभव होना आवश्यक है।
- 1.1.3 निजी निर्माणकर्ता द्वारा स्वयं अथवा Joint venture अथवा Partnership आदि के रूप में किसी भी राज्य में न्यूनतम एक हैक्टरर क्षेत्र में आवासीय योजनाओं का आवश्यक रूप से निर्माण किया हो जिसमें निर्माणकर्ता द्वारा सम्बन्धित प्राधिकरण से योजना का completion certificate प्राप्त किया हो।
- 1.1.4 निजी निर्माणकर्ता का स्वयं अथवा Joint Venture अथवा Partnership के रूप में किसी भी राज्य में निर्माणाधीन कार्यों की विगत तीन वित्तीय वर्षों में नेट वर्थ (Net Worth) धनात्मक (positive) होनी आवश्यक है।

1.2 EWS श्रेणीयों के लाभार्थियों की पात्रता:

1.2.1 EWS श्रेणी के लाभार्थियों की अधिकतम वार्षिक आय प्रधानमंत्री आवास योजना के प्रावधानों के अनुसार निम्नानुसार होगी।

श्रेणी	अधिकतम वार्षिक आय
आर्थिक रूप से कमज़ोर वर्ग (EWS)	3.00 लाख तक

उक्त के अतिरिक्त राज्य अथवा केन्द्रीय सरकार द्वारा समय-समय पर वार्षिक आय सीमा हेतु दिये जाने वाले निर्देशों के अनुसार न्यूनतम वार्षिक आय सीमा मे परिवर्तन किया जायेगा।

1.2.2 लाभार्थी का चयन प्रधानमंत्री आवास योजना, सबके लिये आवास (शहरी) के अन्तर्गत निर्धारित दिशानिर्देशों के अनुसार स्थानीय नगर निकायों के माध्यम से शहरी विकास निदेशालय, उत्तराखण्ड सरकार द्वारा किया जायेगा।

1.2.3 निजी निर्माणकर्ता द्वारा राज्य के जिस भी जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण मे आवास नीति के अन्तर्गत प्रस्ताव प्रेषित किया जायेगा, उस प्रस्ताव के अनुमोदन से पूर्व जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा स्थानीय नगर निकायों के माध्यम से, प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत, लाभार्थियों के चिन्हीकरण हेतु कराये गये Demand Survey की सत्यापित व प्रमाणित सूची प्राप्त की जायेगी।

1.2.4 शहरी विकास निदेशालय द्वारा स्थानीय नगर निकायों के माध्यम से, प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत, लाभार्थियों के चिन्हीकरण हेतु कराये गये Demand Survey की सत्यापित व प्रमाणित सूची को ही अन्तिम माना जायेगा।

1.3 लाभार्थियों हेतु दिशानिर्देश:

1.3.1 लाभार्थियों को आंवटित आवास को परिवार की प्रमुख महिला सदस्य के नाम से आवंटित किया जायेगा। परिवार मे कोई भी महिला सदस्य न होने अथवा महिला सदस्य होने किन्तु वयस्क न होने की स्थिति मे, परिवार के प्रमुख पुरुष सदस्य के नाम से आवास आवंटित किया जा सकता है।

1.3.2 लाभार्थियों को आंवटित आवास का Possession प्राप्त होने से, 3 माह की अवधि मे आवास मे प्रवेश करना अनिवार्य होगा अन्यथा लाथार्थी का आंवटन निरस्त कर प्रतीक्षारत सूची के लाभार्थी को आंवटित कर दिया जायेगा।

1.3.3 लाभार्थी द्वारा 10 वर्षों की अवधि तक उक्त आवास को किसी अन्य को विक्रय नहीं किया जायेगा। ऐसा किये जाने की स्थिति मे लाभार्थी का आंवटन तत्काल निरस्त कर प्रतीक्षारत सूची के लाभार्थी को आवास की तत्समय लो०नि०वि० विभाग के Depreciation value formula तथा सर्किल रेट के आधार आंकलित वास्तविक मूल्य पर आंवटित कर दिया जायेगा।

1.3.4 लाभार्थी को आवास के मूल्य का भुगतान निजी विकासकर्ता, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण तथा लाभार्थी के मध्य त्रिपक्षीय अनुबन्ध के अनुसार किया जाना होगा, जिसमें किसी भी रूप में लाभार्थी को कुल आवास के मूल्य के 10 प्रतिशत की राशि आवंटन के समय Booking Amount के रूप में जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण अथवा निजी विकासकर्ता, जिसको भी त्रिपक्षीय अनुबन्ध में अधीकृत किया गया हो, को भुगतान की जानी होगी। शेष धनराशि त्रिपक्षीय अनुबन्ध में तीनों पक्षों को स्वीकार्य शर्तों के अधीन की जानी होगी। लाभार्थी आंवटित आवास हेतु किसी भी बैंक से ऋण प्राप्त कर सकता है। ऋण प्राप्ति हेतु जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा सुगमकर्ता की भूमिका निभायी जायेगी। निजी विकासकर्ता का यह दायित्व होगा कि लाभार्थियों को बैंक की ऋण की उपलब्धता हेतु वह बैंकों से आवश्यक समन्वयन भी स्थापित करेगा।

1.3.5 प्रत्येक लाभार्थी आवासीय योजना के समाप्ति के पश्चात गठित की जानी वाली Residents Welfare Association/Society का सदस्य होगा। जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा आवासीय योजना में Residents Welfare Association/Society के गठन कराया जायेगा।

1.3.6 Residents Welfare Association/Society (RWA) के गठन के पश्चात सम्पूर्ण आवासीय योजना का रखरखाव गठित RWA द्वारा किया जायेगा।

भाग—चार

जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा **EWS** तथा **LIG** ईकाईयों के लिये निजी निर्माणकर्ता का चयन:

- जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा प्रथम वरीयता प्रदान करते हुये स्थानीय नगर निकायों से प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत किये गये लाभार्थियों के सर्वेक्षण से चिन्हित लाभार्थियों की सत्यापित व प्रमाणित सूची प्राप्त की जायेगी।
- जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा किफायती आवासों की संख्या का निर्धारण, प्राप्त लाभार्थियों की सूची में संख्या के अनुसार तथा अतिरिक्त आवास, यदि निजी विकासकर्ता द्वारा स्वयं के विक्रय हेतु प्रस्तावित किये जाते हैं, के अनुसार किया जायेगा।
- आवास नीति के अन्तर्गत प्राविधानित मॉडल में प्रतिभाग किये जाने हेतु कोई भी निजी भागीदार स्वप्रेरित होकर बिना किसी आमंत्रण के भी अपना परियोजना प्रस्ताव जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण को प्रेषित कर सकता है।
- आवास नीति के अन्तर्गत अधिकाधिक निजी निर्माणकर्ताओं को आमंत्रित किये जाने हेतु, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण के द्वारा समाचार पत्रों के माध्यम से विज्ञापन प्रकाशित किये जायेंगे।

5. इच्छुक निजी निर्माणकर्ता आवास नीति के विभिन्न मॉडलों में से एक अथवा एक से अधिक मॉडल पर अपना परियोजना प्रस्ताव हेतु आवेदन संलग्नक निर्धारित प्रारूप पर (संलग्नक-01) प्रेषित कर सकता है।
6. निजी निर्माणकर्ता द्वारा अपने परियोजना प्रस्ताव में भूमि का विवरण, भू-उपयोग परिवर्तन प्रस्ताव (यदि कोई हो तो), स्वामित्व का प्रकार, प्रस्तावित ले-आउट प्लान, यूनिट प्लान, कुल आवासों की संख्या, EWS तथा LIG ईकाईयों की संख्या, हरित क्षेत्र, पार्क, वाहन पार्किंग की संख्या, ठोस अपशिष्ट प्रबन्धन की व्यवस्था, विद्युत की व्यवस्था, पेयजल की व्यवस्था, एस0टी0पी0 की व्यवस्था, रेन वाटर हारवेस्टिंग की व्यवस्था, निर्माण सम्पादन कार्ययोजना, वित्तीय आंकलन तथा अन्य सभी व्यवस्थायें जो भवन निर्माण उपविधि के आवश्यक मानकों के अन्तर्गत परिभाषित की गयीं हैं, को सम्मिलित करते हुये जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण को संलग्नक निर्धारित प्रारूप पर प्रेषित की जायेंगी। (संलग्नक-02)
7. जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा आवास नीति के अन्तर्गत प्राप्त प्रस्तावों पर एकल खिड़की व्यवस्था के माध्यम से आवेदन प्राप्ति के 30 कार्यदिवसों के अन्तर्गत स्वीकृति अथवा अस्वीकृति प्रदान की जायेगी।
8. आवास नीति के अन्तर्गत निजी निर्माणकर्ताओं के माध्यम से प्राप्त प्रस्तावों का जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण गहनता से मूल्यांकन करेगें। प्रस्तावों के मूल्यांकन में निजी निर्माणकर्ता द्वारा किफायती आवास हेतु प्रस्तावित भूमि की स्थिति, क्षेत्रफल, भूमि का प्रकार, स्वामित्व आदि के दस्तावेजों की जांच आवश्यक है।
9. समस्त प्रस्तावों का मूल्यांकन कर उपाध्यक्ष, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण प्रस्तावों को अनुमोदन प्रदान करेंगे अथवा निरस्त करेंगे। अनुमोदित प्रस्तावों की प्रति सचिव आवास तथा मुख्य प्रशासक, उत्तराखण्ड आवास व नगरीय विकास प्राधिकरण को संलग्नक निर्धारित प्रारूप पर प्रेषित की जायेगी। (संलग्नक-03 व 04)
10. ऐसे परियोजना प्रस्ताव जिस पर निजी निर्माणकर्ता द्वारा भू-उपयोग में परिवर्तन का अनुरोध किया गया है, का स्थानीय अथवा अनुकूल स्थलीय स्थिति होने पर तथा भू-स्थलन संभावित क्षेत्र, पर्यावरणीय दृष्टि से संवेदनशील भूमि, बाढ़ संभावित भूमि आदि क्षेत्र न होने पर ऐसे परियोजना प्रस्तावों को स्पष्ट मूल्यांकन आख्या के साथ उपाध्यक्ष, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा मुख्य प्रशासक, उत्तराखण्ड आवास व नगर विकास प्राधिकरण को अनुमोदन हेतु प्रेषित किया जायेगा।
11. ऐसे प्रस्ताव जिन पर भू-उपयोग परिवर्तन का अनुरोध निजी निर्माणकर्ता द्वारा किया गया हो, शासन में आवेदन प्राप्ति के 60 कार्यदिवसों की अन्तर्गत अनुमोदन प्रदान किया जायेगा।
12. उत्तराखण्ड आवास व नगर विकास प्राधिकरण द्वारा प्रत्येक प्रस्ताव का गुण-दोष आधार पर प्रस्ताव का परीक्षण किया जायेगा। उत्तराखण्ड आवास व नगर विकास प्राधिकरण प्रस्ताव पर अधिक स्पष्टता प्राप्त किये जाने हेतु निजी निर्माणकर्ता को सूक्ष्म प्रस्तुतीकरण हेतु भी आमंत्रित कर सकता है।

13. उत्तराखण्ड आवास व नगर विकास प्राधिकरण द्वारा शासन को सम्पूर्ण प्रस्ताव भू-परिवर्तन के अनुरोध के साथ प्रेषित किया जायेगा।
14. शासन द्वारा भू-परिवर्तन अनुमोदित किये जाने अथवा निरस्त किये जाने की सूचना जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण को प्रेषित की जायेगी।
15. जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन के प्रस्तावों की स्वीकृति अथवा अस्वीकृति की सूचना, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण को सूचना प्राप्ति के 07 दिवसों के भीतर निजी निर्माणकर्ता को संलग्नक निर्धारित प्रारूप पर प्रेषित की जायेगी। (संलग्नक-03 व 04)
16. निजी निर्माणकर्ता द्वारा योजना के विकास एवं निर्माण कार्य अनुमोदित प्रस्ताव के अनुसार समयबद्ध एवं गुणवत्तापूर्वक पूर्ण करने हेतु सम्बन्धित जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण के साथ Development Agreement निष्पादित किया जायेगा।
17. निजी निर्माणकर्ता द्वारा कुल निर्माण लागत में EWS तथा LIG ईकाईयों की निर्माण लागत की 10 प्रतिशत राशि Performance Guarantee के रूप में जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण को उपलब्ध करायी जायेगी।
18. Performance Guarantee आवास नीति के अन्तर्गत प्रस्तावित EWS तथा LIG ईकाईयों के निर्माण के पश्चात जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण से completion certificate प्राप्त किये जाने पश्चात निजी निर्माणकर्ता को बिना ब्याज सहित लौटा दी जायेगी।
19. निजी निर्माणकर्ता द्वारा प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत भारत सरकार से अंशदान प्राप्त किये जाने हेतु प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) के प्रावधानों अनुसार डी०पी०आर० तैयार कर जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण को उपलब्ध करायी जायेगी।

भाग-पांच

जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण के कृत्य व दायित्वः

1. जिला स्थानीय विकास प्राधिकरण, स्थानीय नगर निकाय से प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत कराये गये डिमाण्ड सर्वेक्षण के आधार पर सम्बन्धित विकास क्षेत्र के आवासहीन परिवारों जिनका सम्पूर्ण भारत में कहीं भी आवास नहीं है, से इस सम्बन्ध में शपथ-पत्र (स्टाम्प पेपर) प्राप्त किया जायेगा।
2. जिला स्थानीय विकास प्राधिकरण द्वारा भी आंवटन के पूर्व लाभार्थी की पात्रता का पुनर्स्त्यापन अपने स्तर से सुनिश्चित किया जायेगा तथा मतभेद की स्थिति में नगर निकाय से case to case निराकरण सुनिश्चित किया जायेगा। जिला स्थानीय विकास प्राधिकरण द्वारा भी चिन्हित प्रमाणित सूची के लाभार्थियों से आवास आंवटन के पूर्व भी एक पंजीकृत शपथ पत्र लिया जायेगा कि लाभार्थी के नाम पर सम्पूर्ण भारत में कहीं भी आवास नहीं है।

3. जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण समाचार पत्रों के माध्यम से आवास नीति मे निजी निर्माणकर्ता द्वारा किफायती आवास बनाये जाने हेतु परियोजना प्रस्ताव आमंत्रित करेंगे।
4. जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण प्राप्त परियोजना प्रस्तावों का मूल्यांकन करेंगे।
5. जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा किये जाने वाले मूल्यांकन मे भूमि का प्रकार, भूमि स्वामित्व की स्थिति, आवासीय योजना का ले-आउट, आवासीय ईकाईयों की संख्या, अनुमानित व्यय, प्रति आवास लागत व विक्रय दर, भवन निर्माण उपविधि के अनुसार आवश्यक प्राविधान, पार्किंग, हरित क्षेत्र, ठोस अपशिष्ट प्रबन्धन, वर्षा जल संग्रहण, उर्जा संरक्षण के उपाय, पेयजल, एस0टी0पी0 व्यवस्था का अध्ययन किया जायेगा।
6. जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा ऐसे प्रस्तावों को जिसमे निजी निर्माणकर्ता द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन हेतु अनुरोध किया गया है, को उत्तराखण्ड आवास व नगर विकास प्राधिकरण का अनुमोदन यथा प्रक्रिया प्राप्त किया जायेगा।
7. जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा ऐसे प्रस्ताव जिसमे निजी निर्माणकर्ता द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन का अनुरोध नहीं किया गया है को परियोजना प्रस्ताव प्राप्त होने के 30 दिवसों के भीतर स्पष्ट मूल्यांकन के पश्चात अनुमोदन प्रदान किया जायेगा।
8. जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा अनुमोदन प्राप्ति के सात दिवसों के भीतर निजी निर्माणकर्ता से *Development Agreement* हस्ताक्षरित किया जायेगा।
9. जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण निजी निर्माणकर्ता द्वारा प्रधानमंत्री आवास योजना मे भारत सरकार से रु0 1.50 लाख का अंशदान प्राप्त किये जाने हेतु उपलब्ध करायी गयी डी0पी0आर0 को प्रधानमंत्री आवास योजना के राज्य नोडल एंजेसी को उपलब्ध करायेगा।
10. जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा उडा के सहयोग से भारत सरकार मे भी प्रधानमंत्री आवास योजना हेतु सक्षम अनुमोदन समिति के समक्ष प्रस्तुतीकरण किया जायेगा तथा डी0पी0आर0 अनुमोदन की कार्यवाही की जायेगी।
11. जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा उडा के सहयोग से राज्य सरकार मे रु0 1.00 लाख का अंशदान प्राप्त किये जाने हेतु डी0पी0आर0 प्रस्तुत की जायेगी। जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण निजी निर्माणकर्ता की अन्य विभागों से परियोजना हेतु आवश्यक अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने मे सुगमकर्ता के रूप मे सहायता करेगा।
12. जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर परियोजना का स्थलीय निरीक्षण किया जायेगा तथा निर्माण की गुणवत्ता सुनिश्चित किये जाने हेतु निर्माण का तृतीय पक्षीय अनुश्रवण (*Third Party Monitoring*) कराया जायेगा।
13. जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण यह सुनिश्चित करेगा कि निजी निर्माणकर्ता द्वारा अनुबन्ध के शर्तों के अनुसार कार्य सम्पादित किया जा रहा है तथा आवास नीति के प्राविधानों के अनुसार प्राप्त छूट तथा शिथिलता का उल्लंघन नहीं किया जा रहा है तथा निजी निर्माणकर्ता द्वारा गुणवत्ता युक्त EWS श्रेणी आवासों का निर्माण अनुमन्य संख्या अथवा अनुपात मे किया जा रहा है।

14. यदि निजी निर्माणकर्ता द्वारा आवास नीति मॉडल के अन्तर्गत एफ0ए0आर0, भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क, विकास शुल्क, मानचित्र शुल्क, उप-विभाजन शुल्क, पर्यवेक्षण शुल्क, स्टाम्प शुल्क, अतिरिक्त एफ0ए0आर0 तथा व्यवसायिक क्षेत्रफल मे प्रदान की गयी छूट के सापेक्ष EWS के भवनों को अनुमन्य अनुपात अथवा संख्या मे नहीं बनाया जाता है तो जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा निजी निर्माणकर्ता की स्वीकृति को निरस्त कर Performance Guarantee को जब्त किया जायेगा, तथा तथा EWS तथा LIG श्रेणी आवासों के शेष निर्माण को पूर्ण कर लाभार्थियों को उपलब्ध करायेगा।

भाग-छ:

निजी निर्माणकर्ता के कृत्य, आवासीय परियोजना को पूर्ण करने की समयावधि तथा अन्य प्रावधान

1. निजी निर्माणकर्ता परियोजना प्रस्ताव अनुमोदन के 15 कार्यादिवसों की कार्यावधि मे प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत EWS श्रेणी के आवासों हेतु भारत सरकार से ₹0 1.50 लाख प्रति आवास अंशदान राशि प्राप्त किये जाने हेतु विस्तृत डी0पी0आर0 तैयार कर जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण को उपलब्ध करायेगा।
2. निजी निर्माणकर्ता द्वारा समस्त प्रस्तावित निर्माण योजना का Real Estate (Regulation and Development) Act 2016 (RERA) के अन्तर्गत पंजीकरण कराया जाना आवश्यक होगा।
3. EWS आवासों का निर्माण पूर्ण कर जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण को उपलब्ध कराये जाने की समयावधि निम्नवत् होगी।

श्रेणी	संख्या	समय
EWS	200 तक	24 माह
	200 से 400 तक	30 माह
	400 से अधिक	36 माह

4. परियोजना का completion certificate योजना मे EWS आवासीय ईकाईयों के निर्माण पूर्ण किये जाने के पश्चात जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण को हस्तगत किये जाने के उपरान्त प्रदान किया जायेगा, बशर्ते निजी निर्माणकर्ता द्वारा अन्य निर्माणकार्य भी पूर्ण कर लिये गये हों।
5. परियोजना का प्रारम्भ जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा निजी निर्माणकर्ता के मध्य हस्ताक्षरित Development Agreement के दिनांक से मान्य होगा।
6. निजी निर्माणकर्ता द्वारा परियोजना हेतु Development Agreement हस्ताक्षरित होने से 1 माह की अवधि के भीतर निर्माण कार्य प्रारम्भ किया जाना आवश्यक होगा।
7. निजी निर्माणकर्ता द्वारा सर्वप्रथम EWS आवासीय ईकाईयों का निर्माण प्रारम्भ किया जायेगा। यद्यपि उसके द्वारा समानान्तर रूप से अन्य अनुमोदित निर्माण कार्यों को भी प्रारम्भ किया जा सकता है।

8. निजी निर्माणकर्ता द्वारा Development Agreement की वर्णित अवधि के अन्तर्गत सर्वप्रथम EWS आवासीय ईकाईयों का निर्माण पूर्ण किया जायेगा तथा EWS आवासीय ईकाईयों का निर्माण का Completion Certificate जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण से प्राप्त किया जायेगा।

9. यदि निजी निर्माणकर्ता द्वारा Development Agreement में तय समयावधि व अनुसारित ले-आउट तथा भवन निर्माण मानकों के अनुसार EWS आवासीय ईकाईयों का निर्माण नहीं किया जाता है तथा आवास नीति के अन्तर्गत प्राप्त शिथिलताओं तथा छूट का उपयोग परियोजना हित में नहीं किया जाता है, तो ऐसी स्थिति में निजी निर्माणकर्ता पर निम्नानुसार दण्ड निरोपित किया जायेगा।

क्रंसं०	समय	दण्ड
1	समयावधि समाप्त होने के प्रथम तीन माह तक कुल प्रस्तावित Builtup area पर	रु0 50/वर्ग फीट
2	प्रथम तीन माह पश्चात अग्रिम तीन माह तक कुल प्रस्तावित Builtup area पर	रु0 100/वर्ग फीट
3	छ: माह की अवधि के पश्चात कुल प्रस्तावित Builtup area पर	रु0 200/वर्ग फीट

10. यदि निजी निर्माणकर्ता द्वारा Development Agreement में तय समयावधि के अनुसार कार्य पूर्ण नहीं किया जाता है तथा निजी निर्माणकर्ता द्वारा समयावधि समाप्त होने की तीन माह पूर्व जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण को तय समय में निर्माणकार्य पूर्ण न किये जाने का कारण लिखित में उचित साक्ष्य तथा दस्तावेजों के साथ उपलब्ध करा कर, समयावधि बढ़ाये जाने का अनुरोध किया जाता है, तो उपाध्यक्ष, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा 6 माह तक दण्ड सहित अथवा दण्ड रहित समयावधि बढ़ायी जा सकेगी।

11. यदि निजी निर्माणकर्ता द्वारा छ: माह की अवधि व्यतीत होने के पश्चात भी निर्माणकार्य पूर्ण कर जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण को उपलब्ध नहीं कराया जाता है, तो ऐसी स्थिति में जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण के संस्तुति के आधार पर मुख्य प्रशासक, उत्तराखण्ड आवास व नगर विकास प्राधिकरण समयावधि को दण्ड सहित अधिकतम 6 माह की अवधि तक बढ़ाया जा सकता है। अवधि बढ़ाये जाने की सूचना सचिव, आवास को भी लिखित रूप में उपलब्ध करायी जायेगी।

12. निजी निर्माणकर्ता द्वारा Development Agreement में तय समयावधि अथवा एक वर्ष हेतु बढ़ायी गयी समयावधि में भी यदि EWS आवासीय ईकाईयों का निर्माण पूर्ण कर जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण को उपलब्ध नहीं कराया जाता है तो ऐसी स्थिति में जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा अनुबन्ध समाप्त कर निजी निर्माणकर्ता को प्रदान की गयी समस्त शिथिलताओं तथा छूट को निरस्त कर दिया जायेगा।

13. ऐसी निरस्त परियोजनाओं जिसमें निजी निर्माणकर्ता द्वारा राज्य सरकार की भूमि पर निर्माण किया गया हो, के लिये जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा पुनः एक माह की अवधि के भीतर पुनः समाचार पत्रों के माध्यम से प्रस्ताव प्राप्त किये जायेंगे तथा नये निजी निर्माणकर्ता द्वारा योजना पूर्ण की जायेगी।

14. बिन्दु संख्या 10 के अनुसार निरस्त योजनाओं जिसमें निजी निर्माणकर्ता द्वारा राज्य सरकार की भूमि में निर्माणकार्य किया हो, में निजी निर्माणकर्ता की Performance Guarantee को जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा ज़ब्त किया जायेगा तथा किसी भी प्रकार की क्षतिपूर्ति निजी निर्माणकर्ता को प्रदान नहीं की जायेगी। परियोजना के शेष निर्माणकार्य को जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा पूर्ण किया जायेगा।

15. बिन्दु संख्या 10 के अनुसार निरस्त योजनाओं जिसमें निजी निर्माणकर्ता द्वारा निजी भूमि पर निर्माण कार्य किया जा रहा हो, में निजी निर्माणकर्ता की Performance Guarantee को ज़ब्त किया जायेगा तथा निजी निर्माणकर्ता को प्रदान समस्त अनुमोदन निरस्त किये जायेंगे। ऐसी योजनाओं में उचित निर्णय लिये जाने हेतु जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा प्रकरणों को मुख्य प्रशासक, उत्तराखण्ड आवास व नगर विकास प्राधिकरण को प्रेषित किया जायेगा।

16. आवास नीति के अनुसार निजी निर्माणकर्ता द्वारा सरकारी भूमि में किफायती आवास बनाये जाने (मॉडल 4) हेतु जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा समाचार पत्रों के माध्यम से निजी निर्माणकर्ताओं के परियोजना प्रस्ताव आंमत्रित किये जाने होंगे।

17. प्राप्त प्रस्तावों में से जिस भी निजी निर्माणकर्ता द्वारा न्यूनतम आरक्षित कुल आवासीय ईकाईयों के 35 प्रतिशत संख्या से अतिरिक्त जितनी अधिक संख्या में EWS ईकाईयां प्रदान की जायेंगी अर्थात् जिस निजी निर्माणकर्ता के परियोजना प्रस्ताव में EWS ईकाईयों की कुल संख्या सर्वाधिक होगी उस निजी निर्माणकर्ता को नियमानुसार स्वीकृति प्रदान की जायेगी।

भाग—सात

EWS तथा LIG आवासों का मूल्य

- उत्तराखण्ड आवास नीति के अन्तर्गत मॉडल 2 व 3 में EWS आवासों की निर्धारित दरों (रु0 6.00 लाख में एक EWS आवास) के अनुसार निजी निर्माणकर्ता को EWS आवास जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण को हस्तगत किये जाने होंगे।
- जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा निम्न दरों पर आवासों का मूल्यांकन किया जायेगा।

Category	Average size of unit in Sqm	In sqft	Rs 50/sqft maintenance charge	Rs 50 .sqft administrative charge to LDA	Cost to LDA	Cost to beneficiary
EWS	30	322.8	₹ 16,140.00	₹ 16,140.00	₹ 6,00,000.00	₹ 6,32,280.00
LIG	37.5	403.5	₹ 20,175.00	₹ 20,175.00	₹ 10,00,000.00	₹ 10,40,350.00

- EWS आवास में रु0 1.50 लाख प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत भारत सरकार से अंशदान तथा रु0 1.00 लाख उत्तराखण्ड जन आवास नीति के अन्तर्गत राज्य सरकार के अंशदान प्रति भवन प्राप्त किया जायेगा।
- जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा केन्द्रीय सहायता तथा राज्य सहायता प्राप्त किये जाने के पश्चात लाभार्थी को EWS आवास रु0 3.82 लाख में आवंटित किया जायेगा।

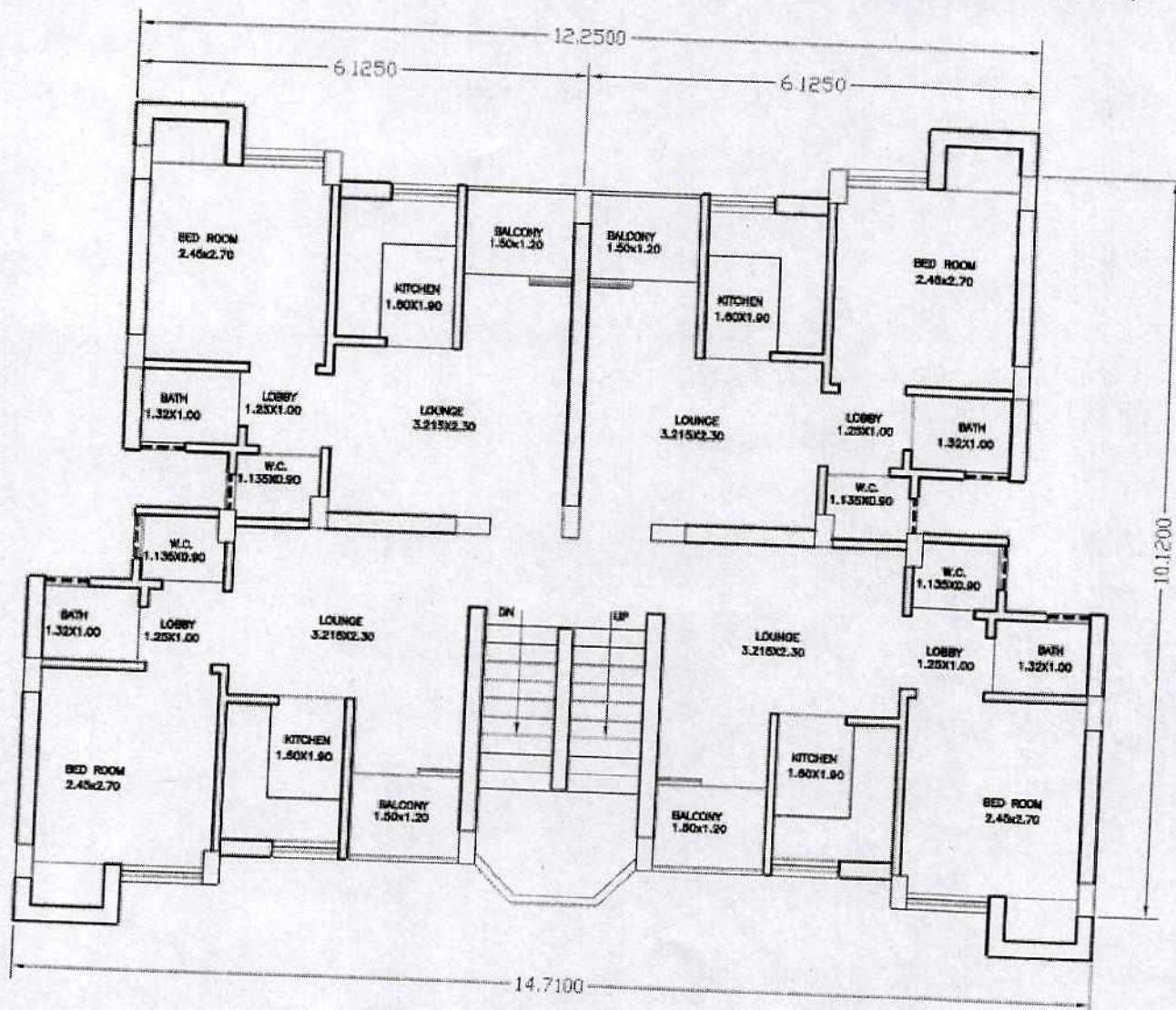
5. लाभार्थी से लिये जाने वाले Maintenance charge को आवासीय योजना मे गठित की जाने वाली Residents Welfare Association/Society को हस्तान्तरित किया जायेगा।
6. जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा समस्त प्रक्रियाओं को पूर्ण करने मे Administrative charge ₹0 50 /वर्ग फीट/आवास की दर से प्राप्त किया जायेगा।
7. जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण उपरोक्त दरों पर आवास लाभार्थियों को आवंटित करेगा। लाभार्थियों की संख्या अधिक होने पर आंवटन लॉटरी के माध्यम से सम्पादित किया जायेगा।
8. लाभार्थियों को आंवटन प्राप्त होने से सात दिवसों की भीतर 10 प्रतिशत धनराशि जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण अथवा निजी विकासकर्ता, जिसको भी त्रिपक्षीय अनुबन्ध मे अधीकृत किया गया हो, को भुगतान की जानी होगी।
9. आवास के possession के 2 माह की अवधि मे लाभार्थी द्वारा आवश्यक रूप से शेष धनराशि जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण अथवा निजी विकासकर्ता, जिसको भी त्रिपक्षीय अनुबन्ध मे अधीकृत किया गया हो, को भुगतान की जानी होगी।
10. लाभार्थी द्वारा धनराशि समय पर उपलब्ध न कराये जाने के स्थिति मे लाभार्थी का आंवटन निरस्त कर प्रतीक्षासूची मे प्रतीक्षारत लाभार्थी को आवंटित किया जायेगा तथा लाभार्थी की आंवटन राशि ज़ब्त कर ली जायेगी।
11. जिला विकास प्राधिकरण द्वारा निजी निर्माणकर्ता को EWS तथा LIG के आवास के हस्तान्तरण के 6 माह की अवधि में आवास नीति के अनुसार निर्धारित दरों पर आवासों की कुल कीमत बिना ब्याज के लौटायी जायेगी।
12. जिला विकास प्राधिकरणों द्वारा निजी निर्माणकर्ता को तय समय में धनराशि न लौटाये जाने की स्थिति में ₹0 10 /प्रति वर्ग मीटर/प्रति माह/प्रति आवास की दर से अतिरिक्त धनराशि दण्ड स्वरूप लौटायी जानी होगी।

अध्याय-9

EWS तथा LIG आवासों के वैकल्पिक डिज़ाइन व आकार:

EWS तथा LIG श्रेणी के आवासों का आकार नेशनल बिल्डिंग कोड (National Building Code- 2016) तथा भारतीय मानक ब्यूरों (BSI) द्वारा स्थापित मानकों के अनुसार निर्धारित किये जायेंगे। EWS तथा LIG श्रेणी के आवासों का वैकल्पिक डिज़ाइन अनुलग्नक-1 मे प्रस्तुत किये गये हैं। यह वैकल्पिक डिज़ाइन मात्र सन्दर्भ हेतु प्रदर्शित किये गये हैं। निजी निर्माणकर्ता (National Building Code- 2016) तथा भारतीय मानक ब्यूरों (BSI) के मानकों के अनुसार स्वयं का डिज़ाइन तथा कक्षों का आकार का निर्धारण कर सकता है।

अनुलग्नक-1
EWS आवास-विकल्प-1

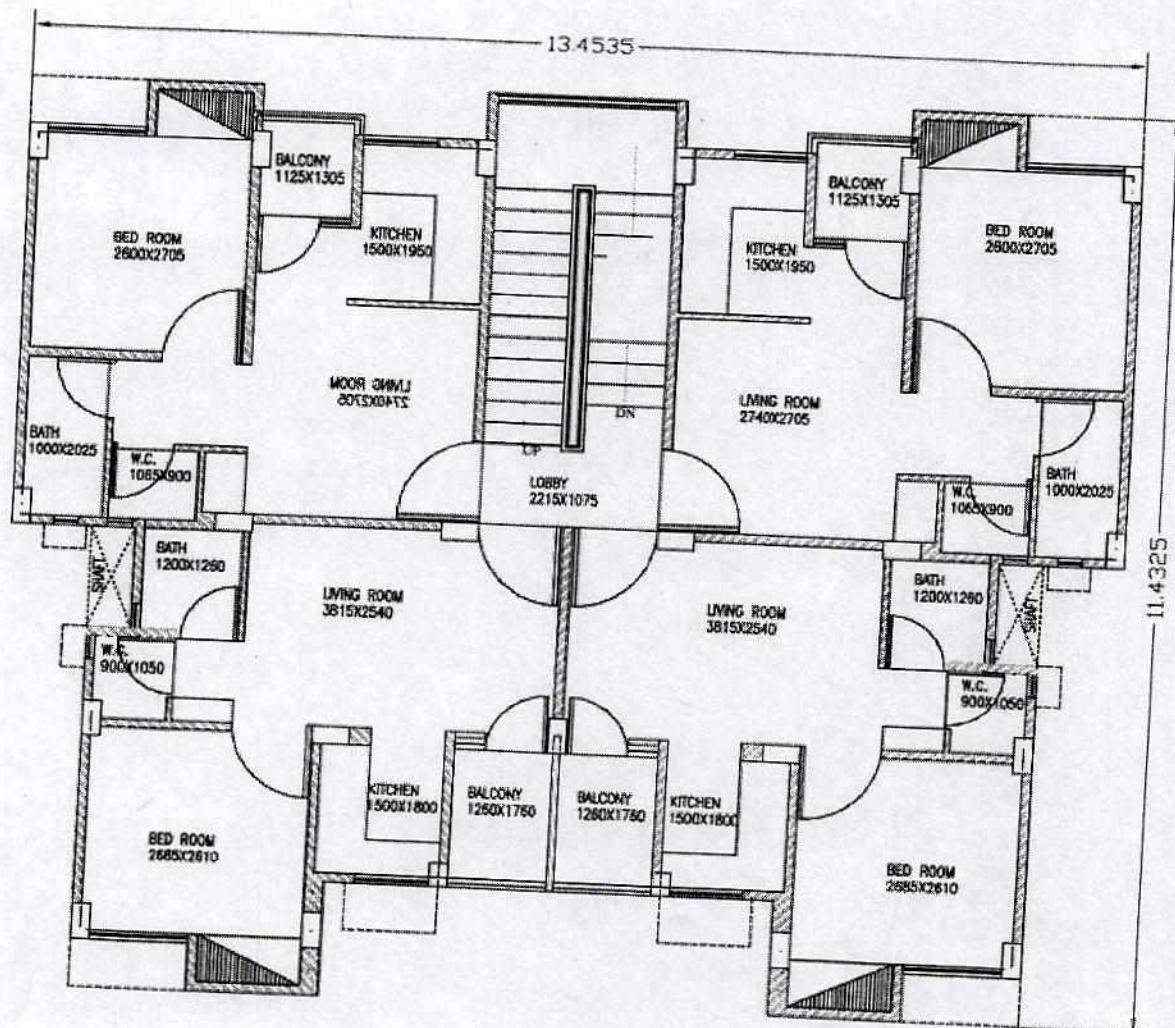


TYPICAL FLOOR PLAN

AREA FOR FLATS (PER UNIT)

BUILT UP AREA	= 27.6695 SQ. MT.
BALCONY (50%)	= 0.90 SQ. MT.
CORRIDOR & STAIR CASE	= 2.7624 SQ. MT.

TOTAL SUPER BUILT UP AREA = 31.33 SQ. MT.



TYPICAL FLOOR PLAN

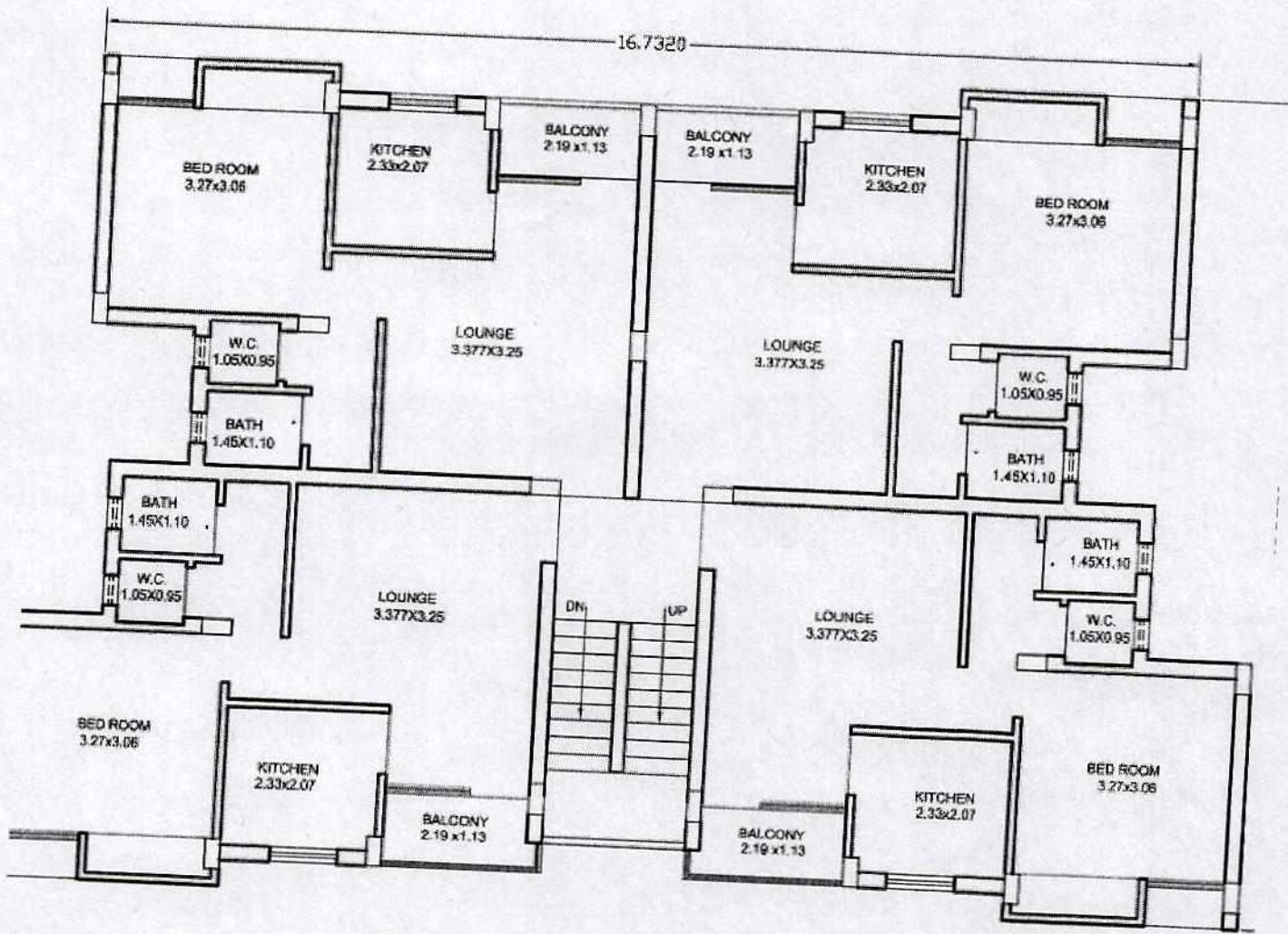
AREA FOR FLATS (PER UNIT)

BUILT UP AREA = 27.416 SQ. MT.
 BALCONY (50%) = 0.7186 SQ. MT.
 CORRIDOR & STAIR CASE = 2.9569 SQ. MT.

TOTAL SUPER BUILT UP AREA = 31.09 SQ. MT.

TYPE DESIGN OF E.W.S. FLATS (G+3)

6W

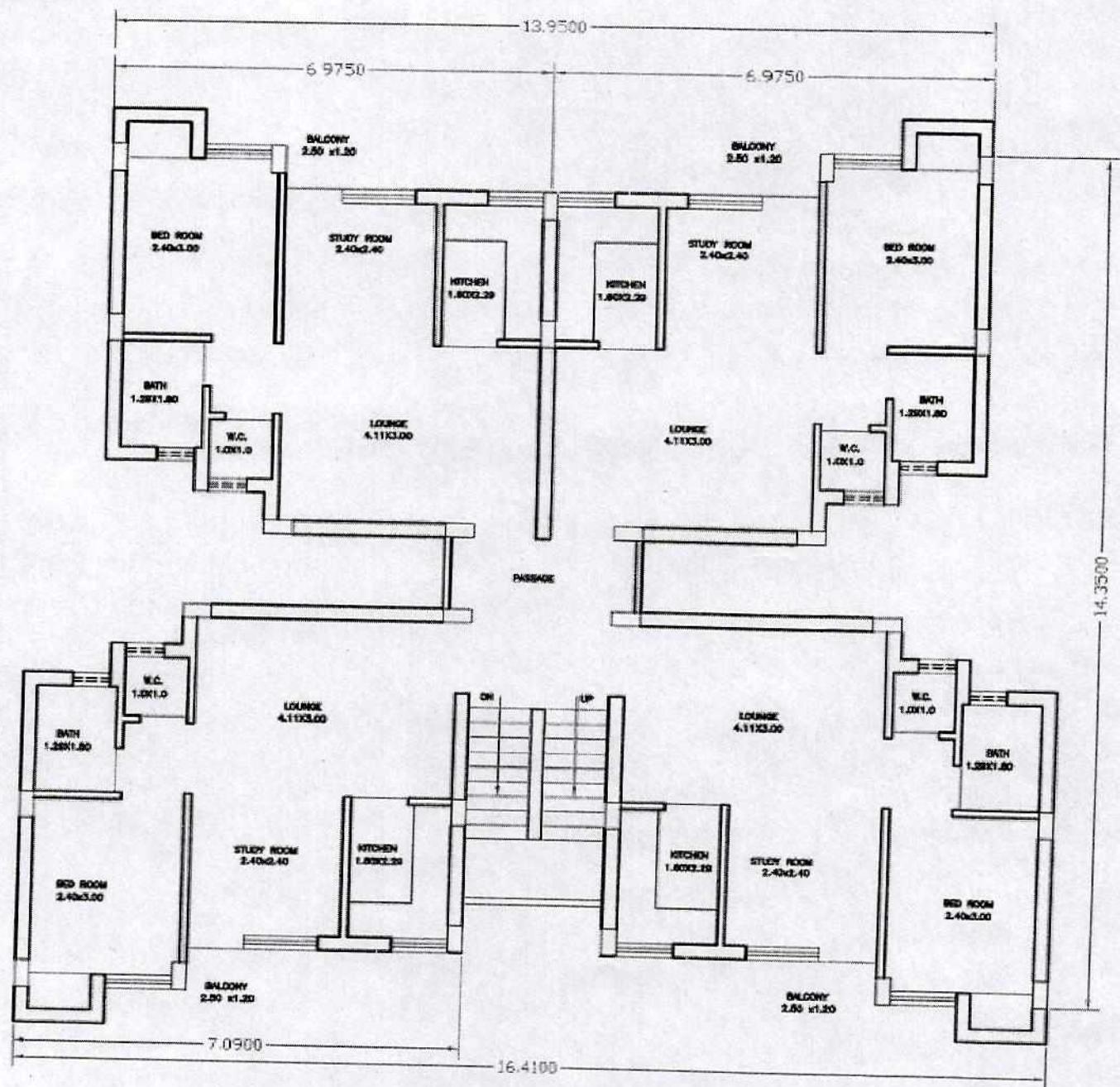


TYPICAL FLOOR PLAN

AREA FOR FLATS (PER UNIT)

BUILT UP AREA = 43.83 SQ. MT.
 BALCONY (50%) = 1.1237 SQ. MT.
 CORRIDOR & STAIR CASE = 2.90 SQ. MT.

TOTAL SUPER BUILT UP AREA = 47.855 SQ. MT.



TYPICAL FLOOR PLAN

AREA FOR FLATS (PER UNIT)

BUILT UP AREA	= 41.2817 SQ. MT.
BALCONY (50%)	= 2.0313 SQ. MT.
CORRIDOR & STAIR CASE	= 3.7464 SQ. MT.
<u>TOTAL SUPER BUILT UP AREA</u>	= 47.0594 SQ. MT.

Minimum basic specifications based on CPWD Plint Area Rates

<u>Item no.</u>	<u>Item</u>	<u>Specification</u>
1	Foundation	Bearing capacity 10 tonnes per sq. metre. Type -spread foundation in RCC isolated /combined, continuous wall footing with lean concrete. Depth upto 1.2 metres below ground level
2	Super structure	RCC framed construction with filler walls in brick work or load bearing construction if brick/stone masonry with intermediate columns where found necessary.
3	Frames	Internal partition- half brick masonry in cement mortar 1:4
3.1	Window	Pressed steel frames made out of corrosion resistant coated sheet of 1.6 mm thick with double rebate
3.2	Door	T-Iron /Pressed steel/Pre-cast R.C.C. frames.
4	Shutters	
4.1	Window	M.S. tubular box section corrosion resistant coated shutters. Wire mesh shutters may also be provided at the discretion of Engineer.
4.2	Main Door	Double door, one with iron grill with wire mesh mosquito proof and other 35 mm thick panelled shutter with hard wood style and rail with panelling of pre-laminated particle board, one side decorative other side balancing.
4.3	W.C / Bath room	Solid PVC shutters 28 mm thick
4.4	Kitchen door	Partly panelled and partly wire mesh with stainless steel wire mesh. The panelling with pre-laminated particle board, one side decorative-35 mm thick panelled shutter with hard wood style and rails.
4.5	Other doors	35 mm thick panelled shutters with hard wood style and rail with panelling of pre- laminated board, one side decorative
5	Fittings	Powder coated M.S. fittings/stainless steel fittings
6	Peep hole and security chain for external door only	Yes
Note:	A	In item of Wood work, if any other option of local material is available, the same can also be used by the respective Engineers
	B	External sliding door bolt and handles will be in powder coated M.S. or stainless steel.
	C	Koba/Waterproofing treatment on roofing in all type of quarters.
7	Flooring	
7.1	Bedrooms/ living rooms	ceramic floor tiles (size 12 by 12 inch Matt finish) of approved design
7.2	Kitchen, internal circulation area	Ceramic floor tiles (size 12 by 12 inch Matt finish) of approved design

7.3	Common circulation area, staircase	(i) Kota stone flooring and matching skirting. In staircase, single piece pre-polished kota stone slab with pre-finished nosing be used. (ii) Dado of ceramic tile light grey/ dull green shade 12 by 12 inch size upto 120 cm ht. above skirting i/c green marble nosing.
7.4	Kitchen work top	Green marble pre-polished with pre-moulded nosing
7.5	Kitchen sink	Stainless steel sink without drain board
7.6	Toilets	Ceramic floor tiles (Size 12 x 12 inch) Matt. finish/anti skid of approved design
7.7	Skirting/Dado in toilets	Ceramic white glazed tiles (min. size 8 x 12 inch) upto door lintel level.
8	Finishing	
8.1	External	Acrylic smooth exterior finish or washed stone grit plaster or exposed brick work
8.2	Internal	All walls and ceilings to be treated with the 2 mm thick POP followed with a coat of acrylic/ oil bound distemper except ceiling which will be done with white wash. Synthetic enamel paint on all wood work and steel work.
9	SCALES OF SANITARY FITTINGS FOR GENERAL POOL RESIDENTIAL QUARTERS	
	Indian W.C. Pan with dual flushing cistern	One WC Pan Orissa pattern with low level PVC Flushing Cistern Yes
	Kitchen Shelves in tiers not more than 400mm wide along one wall 1 " thick	
	Kitchen sink Dado Ceramic glazed tiles (size 8 x 12 inch) for 60cm. above and along work top and around and below kitchen sink	Stainless steel sink without drain board Yes
	Built in cupboard with open shelves below cooking platform shutters of pre-laminated particle board 18mm thick below window sill level of cooking platform along one wall	Yes
	Cooking platform standing	Yes
	Wardrobes Built in cupboard with R.C.C./pre-laminated particle board/Kota stone shelves and shutter upto ceiling height	Yes
	Magic eye in front door	One
	Window sill lining 18mm thick projected with Kota stone/marble	Kota Stone
	Curtain rods with brackets	All rooms
	Set of Pegs	In bath and bed rooms
	Wash basin with one pillar tap each	One

	Tap (kitchen bath & W.C.) C.P. Brass/ PTMT bib cock	4 PTMT
	Shower C.P. Brass / PTMT	One PTMT
	Towel rail C.P. Brass/ PTMT	One PTMT
	Mirror / Bevelled edge / P.V.C. frame with PTMT glass shelf	One
	Soap rack (Nitch in W.C./ Bath)	One
	Storage tank	500 ltr.
	Nitch with Kota stone sill in bath room	One
	Plumbing for water purifier and Geyser	Yes
10	SPECIFICATIONS FOR ELECTRICAL INSTALLATION IN RESIDENTIAL QUARTERS	
	Power Points (15 amperes, 6 pins)	2
	MCB connected socket outlet for A.C. unit /Geyser complete with wiring.	1
	Ceiling Fans	2
	Exhaust Fans	1
	Call bells	1
	Light/Fans/Call bell/5A Plug Points	17
	F.I. Fittings excluding Tube and Starter	2
	Type of Wiring	Recessed Conduit wiring
	EDB MCB Type	
	Single Phase	1
	Cable TV Point	1
11	SCALE OF AMENITIES FOR GENERAL POOL ACCOMMODATION	
	Kitchen	
	Shelves in tiers not more than 400mm wide along one wall 1 " thick	Yes
	Kitchen sink	Stainless steel sink without drain board
	Dado Ceramic glazed tiles (size 8 by 12 inch) for 60cm. above and along work top and around and below kitchen sink	Yes
	Built in cupboard with open shelves below cooking platform shutters of pre- laminated particle board 18mm thick below window sill level of cooking platform along one wall	Yes
	Cooking platform standing	Yes
	Wardrobes	(One in each Bed Room) 7'- 00" height
	Built in cupboard with R.C.C./pre-laminated particle board/Kota stone shelves and shutter upto ceiling height	

	Magic eye in front door	One
	Window sill lining 18mm thick projected with Kota stone/marble	Kota Stone
	Curtain rods with brackets	All rooms
	Set of Pegs	In bath and bed rooms

उपरोक्त प्राविधानों का कडाई से अनुपालन सुनिश्चित किया जायेगा।

भवदीय,
(अमित सिंह नेगी)
सचिव

संख्या- ३०५५/V-2-2017-66(आ) / 2017- तददिनांक ।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

- (1) निजी सचिव, मा० मुख्यमंत्री को मा० मुख्यमंत्री जी के संज्ञानार्थ।
- (2) निजी सचिव, मा० आवास मंत्री को मा० आवास मंत्री जी के संज्ञानार्थ।
- (3) स्टाफ आफीसर, मुख्य सचिव, उत्तराखण्ड शासन।
- (4) प्रमुख सचिव, वित्त विभाग, उत्तराखण्ड शासन।
- (5) सचिव, श्रम एवं सेवायोजना विभाग, उत्तराखण्ड शासन।
- (6) सचिव, शहरी विकास/राजस्व विभाग, उत्तराखण्ड शासन।
- (7) सचिव, राज्यपाल, उत्तराखण्ड।
- (8) महालेखाकार, लेखा एवं हकदारी, देहरादून।
- (9) मण्डलायुक्त, कुमायूँ/गढवाल, नैनीताल/पौड़ी।
- (10) मुख्य प्रशासक, उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण, देहरादून।
- (11) आवास आयुक्त, उत्तराखण्ड एवं नगर विकास प्राधिकरण, देहरादून।
- (12) समस्त जिलाधिकारी, उत्तराखण्ड।
- (13) उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण, देहरादून/हरिद्वार।
- (14) सचिव, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, देहरादून/गंगोत्री।
- (15) उपाध्यक्ष, समस्त जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, उत्तराखण्ड।
- (16) समस्त मुख्य एवं वरिष्ठ कोषाधिकारी।
- (17) निदेशक, शहरी विकास निदेशालय/राजस्व नगरीय विकास प्राधिकरण, देहरादून।
- (18) मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, देहरादून।
- (19) निदेशक, एन०आई०सी० सचिवालय परिसर, देहरादून को इस आशय से प्रेषित कि उक्त नीति को उत्तराखण्ड की वेबसाइट पर प्रदर्शित करने का कष्ट करें।
- (20) गार्ड बुक।

आज्ञा से,
(राजेन्द्र सिंह)
संयुक्त सचिव

उत्तराखण्ड आवास नीति के अन्तर्गत निजी निर्माणकर्ता द्वारा प्रतिभाग किये जाने हेतु
आवेदन प्रारूप
सेवा मे,

उपाध्यक्ष
स्थानीय विकास प्राधिकरण

विषय: उत्तराखण्ड आवास नीति के अन्तर्गत परियोजना प्रस्ताव हेतु आवेदन

महोदय,

मैं..... (निजी निर्माणकर्ता (एकल व्यक्ति) का नाम/फर्म¹
का नाम/कम्पनी का नाम) पता..... (निजी निर्माणकर्ता (एकल²
व्यक्ति)/फर्म/कम्पनी का नाम) उत्तराखण्ड आवास नीति के अन्तर्गत मॉडल.....
(मॉडल 1/2/3/4 अथवा किन्ही 2..... अथवा किन्ही 3..... अथवा सभी.....)
के अन्तर्गत किफायती आवास का निर्माण किये जाने मे इच्छुक हूँ। मैने उत्तराखण्ड आवास
नीति तथा आवास नीति की परिचालन सम्बन्धित नियमावली के प्राविधानों को भलींभांति
पढ़ लिया है तथा मैं उत्तराखण्ड आवास नीति तथा आवास नीति की परिचालन सम्बन्धित
नियमावली के प्राविधानों को स्वीकार्य करता हूँ।

मैं..... अपना परियोजना प्रस्ताव संलग्नक-2 के अनुसार पत्र
के साथ महोदय के संज्ञानार्थ प्रेषित कर रहा हूँ।

अतः महोदय से निवेदन है कि परियोजना प्रस्ताव को स्वीकृत करने की कृपा
करें।

भवदीय,

आवेदक का नाम व पता (दूरभाष
न0 व ई-मेल आई डी0 सहित)

हस्ताक्षर

कम्पनी/फर्म की सील

परियोजना प्रस्ताव प्रारूप

आवेदन संख्या.....(कार्यालय द्वारा भरा जायेगा)

दिनांक.....

1. आवेदक स्वयं एकल व्यक्ति/प्रोपराइटर फर्म है तो
 - 1.1 आवेदक का नाम.....
 - 1.2 आवेदक का पता (स्वयं प्रमाणित प्रति सहित).....
 - 1.3 पैन कार्ड न0 (स्वयं प्रमाणित प्रति सहित).....
 - 1.4 आधार कार्ड न0 (स्वयं प्रमाणित प्रति सहित).....
 - 1.5 बैंक खाता संख्या व बैंक शाखा का नाम.....

(बिन्दुसंख्या 1.1 से 1.5 तक की सूचनाओं के साथ साक्ष्य सत्यापित प्रमाण संलग्न किये जाने आवश्यक हैं।)

2. आवेदक यदि कम्पनी/पार्टनरशिप फर्म/सोसाईटी है तो
 - 2.1 कम्पनी/पार्टनरशिप फर्म/सोसाईटी का नाम
 - 2.2 कम्पनी/पार्टनरशिप फर्म/सोसाईटी का पता
 - 2.3 निदेशकों/पार्टनर के नाम
 - 2.4 निदेशकों/पार्टनर के पते
 - 2.5 कम्पनी/पार्टनरशिप फर्म/सोसाईटी का पैन न0
 - 2.6 कम्पनी/पार्टनरशिप फर्म/सोसाईटी का जी0एस0टी0 संख्या
 - 2.7 कम्पनी/पार्टनरशिप फर्म/सोसाईटी का खाता संख्या व बैंक शाखा का नाम

(बिन्दुसंख्या 2.1 से 2.7 तक की सूचनाओं के साथ साक्ष्य सत्यापित प्रमाण संलग्न किये जाने आवश्यक हैं।)

3. भूमि का क्षेत्रफल.....वर्ग0मी0
4. भूमि का स्थिति (Location).....
5. ग्राम/नगर.....विकासखण्ड.....तहसील.....
जिला.....जहां भूमि अवस्थित है।
6. भूमि के अक्षांतर (Longitude).....व देशांतर (Latitude).....
7. भूमि के स्वामित्व की स्थिति
 - 7.1 स्वयं की भूमि
 - 7.2 पार्टनरशिप में फर्म के नाम क्रय की गयी भूमि

7.3 पार्टनरशिप मे भिन्न-भिन्न पार्टनर के स्वामित्व की भूमि
 7.4 भूमि की स्वामी से पंजीकृत अनुबन्ध के आधार पर ली गयी भूमि
 7.5 अन्य (अन्य को स्पष्ट करें)
 (विन्दुसंख्या 7.1 से 7.5 तक की सूचनाओं के साथ साथ सत्यापित प्रमाण संलग्न किये जाने आवश्यक हैं।)

8. भूमि का वर्तमान भू-उपयोग.....
 9. भूमि का भू-उपयोग परिवर्तन की आवश्यकता.....हाँ/नहीं.....
 10-भूमि पर EWS / LIG आवासों तथा अन्य प्रस्तावित आवासों का ले-आउट (Lay out plan) (कृपया परियोजना प्रस्ताव का Lay out plan संलग्न करें)
 11- भूमि पर EWS / LIG आवासों की संख्या
 11.1 EWS-----
 11.2 LIG-----

12- EWS / LIG आवासों का आकार
 12.1 EWS ईकाई का कवर्ड क्षेत्रफल.....वर्ग मी0
 12.2 EWS ईकाई का बिल्टअप क्षेत्रफल.....वर्ग मी0
 12.3 LIG ईकाई का कवर्ड क्षेत्रफल.....वर्ग मी0
 12.4 LIG ईकाई का बिल्टअप क्षेत्रफल.....वर्ग मी0
 (कृपया EWS तथा LIG आवासों का unit plan संलग्न करें)

13- यदि प्लॉटेड विकास हो तो प्लॉट का आकार.....वर्ग मी0
 (कृपया प्लॉटेड विकास का Lay out plan संलग्न करें)

14- उत्तराखण्ड राज्य भवन उपविधि मानकों के अनुसार निम्न प्राविधान
 13.1 हरित क्षेत्रफल.....वर्ग मी0
 13.2 पार्किंग हेतु क्षेत्रफल.....वर्ग मी0
 13.3 वाहन पार्किंग का क्षेत्रफल.....वर्ग मी0
 13.4 ठोस अपशिष्ट प्रबन्धन की व्यवस्था.....हाँ/नहीं
 13.4 विद्युत व्यवस्था.....हाँ/नहीं
 13.5 पेयजल व्यवस्था.....हाँ/नहीं
 13.6 एस0टी0पी0 हेतु आरक्षित क्षेत्रफल.....वर्ग मी0
 13.7 रेन वॉटर हारवेस्टिंग हेतु व्यवस्था.....हाँ/नहीं
 13.8 अन्य सुविधायें.....वर्ग मी0

15. निर्माण की कुल लागत.....प्रति वर्गफीट लागत.....
 (कृपया परियोजना की कुल लागत का आकेण्णन संलग्न करें)

16. निर्माण हेतु वित्तीय आंकलन.....(कृपया परियोजना हेतु वित्त व्यवस्था का विवरण संलग्न करें)

17. परियोजना कार्ययोजना हेतु PERT व Timeline chart (कृपया परियोजना का PERT व Timeline chart विवरण संलग्न करें)

18. परियोजना हेतु अन्य विवरण.....

भवदीय,

आवेदक का नाम व पता (दूरभाष
न० व ई-मेल आई डी० सहित)

हस्ताक्षर

कम्पनी/फर्म की सील

स्थानीय विकास प्राधिकरण.....कार्यालय उपयोगाधि

आज दिनांक.....को आवेदक नाम.....द्वारा
उत्तराखण्ड आवास नीति के अन्तर्गत मॉडल.....हेतु परियोजना प्रस्ताव
का आवेदन किया गया है तथा आवेदक का आवेदन कार्यालय द्वारा प्राप्त किया गया।
आवेदक को आवेदन संख्या.....निर्गत की जाती है।

हस्ताक्षर

(प्राप्तकर्ता)
कर्मचारी/अधिकारी
स्थानीय विकास प्राधिकरण

परियोजना प्रस्ताव का स्वीकृति पत्र प्रारूप

सेवा मे,

आवेदक का नाम.....
पता.....विषय—उत्तराखण्ड आवास नीति के अन्तर्गत मॉडल.....के अनुसार
आपके परियोजना प्रस्ताव की स्वीकृति के सम्बन्ध मे।

महोदय,

अवगत कराया कराया जाना है कि आपके द्वारा आवेदन संख्या.....
दिनांक.....के माध्यम से उत्तराखण्ड आवास नीति के अन्तर्गत मॉडल.....
हेतु जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण कार्यालय मे आवेदन किया गया था। इस सम्बन्ध मे
सूचित किया जाना है कि आपके आवेदन को स्वीकार्य कर लिया गया है तथा आपके
परियोजना प्रस्ताव को निम्न शर्तों के अधीन स्वीकृति प्रदान की गयी है।

1. आपके द्वारा प्रस्तुत परियोजना प्रस्ताव की विस्तृत डी०पी०आर० पत्र प्राप्ति के 15 दिवसों के अन्तर्गत कार्यालय मे उपलब्ध करायी जायेगी।
2. आपके द्वारा पत्र प्राप्ति के 07 दिवसों की अवधि मे जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण के साथ Development Agreement हस्ताक्षरित किया जायेगा।
3. आपके द्वारा कुल निर्माण लागत मे EWS तथा LIG ईकाईयों की निर्माण लागत की 10 प्रतिशत राशि की Performance Guarantee पत्र प्राप्ति के 30 दिवसों की अवधि मे जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण को जमा करायी जायेगी।
4. आपके द्वारा पत्र प्राप्ति से 1.0 माह की अवधि मे निर्माण कार्य प्रारम्भ किया जाना आवश्यक होगा।

भवदीय

उपाध्यक्ष
स्थानीय विकास प्राधिकरण

प्रतिलिपि:

1. सचिव, आवास, उत्तराखण्ड शासन को सूचनार्थ प्रेषित
2. मुख्य प्रशासक, उत्तराखण्ड आवास व नगर विकास प्राधिकरण को सूचनार्थ प्रेषित।

उपाध्यक्ष
स्थानीय विकास प्राधिकरण

परियोजना प्रस्ताव अस्वीकृति पत्र प्रारूप

सेवा मे,

आवेदक का नाम.....
पता.....

विषय—उत्तराखण्ड आवास नीति के अन्तर्गत मॉडल.....के अनुसार
आपके परियोजना प्रस्ताव की अस्वीकृति के सम्बन्ध मे।

महोदय,

अवगत कराया कराया जाना है कि आपके द्वारा आवेदन संख्या.....
दिनांक.....के माध्यम से उत्तराखण्ड आवास नीति के अन्तर्गत मॉडल.....
हेतु जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण कार्यालय मे आवेदन किया गया था। इस सम्बन्ध मे
सूचित किया जाना है कि आपके आवेदन को निम्न कारणों से स्वीकृति प्रदान नहीं की जा
सकी है।

1.
2.
3.

भवदीय

उपाध्यक्ष
स्थानीय विकास प्राधिकरण

प्रतिलिपि:

4. सचिव, आवास, उत्तराखण्ड शासन को सूचनार्थ प्रेषित
5. मुख्य प्रशासक, उत्तराखण्ड आवास व नगर विकास प्राधिकरण को सूचनार्थ प्रेषित।

उपाध्यक्ष
स्थानीय विकास प्राधिकरण